



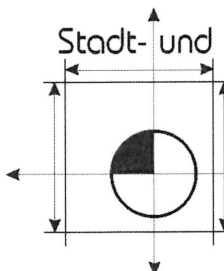
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über den

Bebauungsplan Nr. 79/11/2 "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost – Bereich Schule"

begrenzt im Norden durch das Gewerbegebiet an der Kanalstraße, im Osten durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwerin, im Süden durch die Flächen des geplanten Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 und im Westen durch den Lenensruher Weg, umfassend die Flurstücke 2332/6 (teilw.), 2332/12 (teilw.), 2332/40 (teilw.) und 2340/27 der Flur 1, Gemarkung Wismar

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB**



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafe n 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Satzung der Hansestadt Wismar

über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2

"Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79/11 "Wohngebiet am Lenensruher Weg Ost" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 79/11 wurde ursprünglich beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung bzw. Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Südosten der Stadt, für die Errichtung einer Eigenheimbebauung sowie für den Bau eines Alten- und Pflegeheimes, zu schaffen. Des Weiteren sollte im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Ziel der Gemeinbedarfsfestsetzung war die Errichtung einer Schule mit allen, auch sportlichen, Nutzungen, die zum Betrieb einer Schule erforderlich sind. Insgesamt soll dadurch eine seit Jahren ungenutzte, innerstädtische Brachfläche sinnvoll umgenutzt und zu einem attraktiven Siedlungsteil entwickelt werden. Durch die Bebauung der Lücke zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnbebauung am Lenensruher Weg bzw. der Arndtstraße wird der Bebauungszusammenhang hergestellt. Mit der Beräumung und Wiedernutzbarmachung der Fläche wird im Vergleich zum jetzigen Zustand des Areals ein erheblicher städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des ursprünglichen Plangebietes erforderten eine sehr differenzierte Betrachtung der erschließungstechnischen und -rechtlichen Notwendigkeiten. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Schulbusversorgung und Sicherstellung einer gefähderungsfreien Straßenquerung genannt werden. Im Zuge der Bearbeitung wurde deutlich, dass die Behandlung und Lösung dieser Problemstellungen innerhalb eines Bauleitplanes nicht zur Zufriedenheit aller Akteure erfolgen konnte. Die Stadt hat sich daher im Einvernehmen mit den Flächeneigentümern dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 79/11 zu teilen. Damit wurde der organisatorische Rahmen zur vertraglichen Lösung aller offenen Fragen geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 79/11 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost" wurde somit in die Bebauungspläne Nr. 79/11/1 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich allgemeines Wohngebiet" und Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung "Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" geteilt.

Mit der geplanten baulichen Umnutzung des Geländes des ehemaligen Betonwerkes wird eine städtebauliche Aufwertung gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht. Zunächst wurden Rückstände baulicher Anlagen und befestigte Flächen wie Treppen und Betonflächen, großformatige Betonplatten des Parkplatzes sowie erhebliche Bauschutt- und Müllablagerungen entfernt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Lenensruher Weg mit einer Ein- und Ausfahrt im Norden des Plangebietes. Im Zuge der Planung werden darüber hinaus Flächen für Bushaltestellen am Lenensruher Weg berücksichtigt.

Im Süden des Plangebietes trennt eine Grünfläche die Flächen für den Schulstandort vom südlich geplanten Wohngebiet. Als Abstandsräum und für die Errichtung der Lärmschutz-Wall-Wandkombination dient die festgesetzte Grünfläche im Osten des Plangebietes in unmittelbarem Anschluss an die Bahnstrecke. Der vorhandene Wall innerhalb dieser Grünfläche soll zur Herstellung der Lärmschutz-Wall-Wandkombination genutzt werden.

Die Stadt legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Zum Bebauungsplan Nr. 79/11/2 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung, mehrerer Schalltechnischer Untersuchungen sowie einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein Umweltbericht erarbeitet. Die aufgrund dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange wurden in der Begründung im Teil 2 - Umweltbericht dargelegt.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für die Entwicklung eines Schulstandortes mit allen dazugehörigen Anlagen und Sportplatzflächen innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf geschaffen. Es wird dabei eine Fläche des Geländes des ehemaligen Betonwerkes in Anspruch genommen. In der Vergangenheit wurden bereits Rückstände baulicher Anlagen und befestigter Flächen wie Treppen und Betonflächen, großformatige Betonplatten des Parkplatzes sowie erhebliche Bauschutt- und Müllablagerungen entfernt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt. Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen überplant.

Als Mittelzentrum stellt die Hansestadt Wismar einen regionalbedeutsamen Wirtschaftsstandort mit einem vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot sowie Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs dar.

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung wird der vorhandene Schulstandort gestärkt und Standortreserven im Innenbereich der Hansestadt Wismar genutzt.

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs mit ausgebauter Infrastruktur. Es erfolgt eine Verdichtung des Innenbereichs im Sinne der Raumordnung auf einer Fläche, die in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurde. Aus den vorgenannten Gründen wurde auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb des Bebauungsplanes unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird durch die Festsetzung von internen und externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert. Darüber hinaus fördern Erhaltungs- und Pflanzgebote die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wurden Festsetzungen sowie Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Natura 2000-Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Straßen- und Bahnverkehrslärm) wurden gutachterlich untersucht. Durch die Realisierung der festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden. Die festgesetzte Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination bildet gleichzeitig eine visuelle Abschirmung zur angrenzenden Bahntrasse.

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Altlasten vor. Aus Vorsorgegründen ist daher für sämtliche Bauarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 79/11/2 wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.05.2016 bis zum 06.06.2016 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitlich parallel nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen dieser Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben. Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den Planunterlagen zum Entwurf aufgenommen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Nachbargemeinde wurden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung geäußert bzw. werden keine wahrzunehmenden nachbarschaftlichen Belange berührt. Es ergeben sich nach Auswertung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Die gegebenen Hinweise und Anregungen wurden in den Planunterlagen beachtet.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.


Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB, der am 23.02.2017 durch die Bürgerschaft gebilligt wurde, hat in der Zeit vom 04.04.2017 bis zum 16.05.2017 stattgefunden. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79/11/2 "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" hat die Hansestadt Wismar ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar entspricht.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 27.07.2017 nach Abwägung der geäußerten Belange den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Nr. 79/11/2 "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" gefasst. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den

19.09.2017


Thomas Beyer
Bürgermeister der
Hansestadt Wismar

